

14. MAI 2020

McMakler GmbH

Franka Schulz

Head of Public Relations

E-Mail:

presse@mcmakler.de

Telefon:

+49 (0)30 555 744 917

Wegerecht durch Gewohnheitsrecht: Entsteht ein rechtlicher Anspruch durch jahrzehntelange Nutzung?

- *Wegerechte regeln die Nutzung eines Weges durch ein fremdes Grundstück*
- *Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch lediglich aufgrund einer schuldrechtlichen Vereinbarung oder als Notwegerecht entstehen*
- *Als eingetragene Grunddienstbarkeit im Grundbuch bleiben Wegerechte auch bei Änderungen von Eigentumsverhältnissen bestehen*

Berlin, 14. MAI 2020 – Wenn der Nachbar immer wieder durch den eigenen Garten spaziert, ist das für viele Grundstückseigentümer ärgerlich. Doch besteht keine direkte Anbindung vom Nachbarsgrundstück zum öffentlichen Wegenetz, muss dem Hinterhausnachbarn ein Durchgangsrecht, das sogenannte Wegerecht, eingeräumt werden. Wegerechte werden privat vertraglich vereinbart oder, um auf der sicheren Seite zu sein, als Grunddienstbarkeit im Grundbuch eingetragen. Der Full-Service Immobiliendienstleister McMakler (www.mcmakler.de) erklärt, ob Nachbarn ein Wegerecht aufgrund des Gewohnheitsrechts durch jahrelange Duldung des Weges zusteht.

Wegerechte entstehen häufig, wenn ein großes Grundstück in zwei kleinere Grundstücke geteilt wird. Ist die Nutzung des hinteren Grundstücks ausschließlich durch die Schaffung eines Zugangs durch den Garten des vorne liegenden Grundstücks möglich, so hat der Eigentümer des Zugang nehmenden Grundstücks einen rechtlichen Anspruch auf Erteilung des Wegerechts – ein Notwegerecht. Bei langjährigen Nachbarschaften kann es vorkommen, dass keine vertraglichen Vereinbarungen bestehen, oft duldet der Eigentümer des vorderen Grundstücks lediglich den Weg durch seinen Garten. Doch kann durch die Duldung des Weges ein rechtlicher Anspruch entstehen? „Die Antwort des Bundesgerichtshofs (BGH) ist eindeutig. Außerhalb des Grundbuchs kann ein Wegerecht nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch lediglich aufgrund einer schuldrechtlichen Vereinbarung oder als Notwegerecht entstehen“, erklärt Philipp Takjas, Syndikusrechtsanwalt bei McMakler.

Im vorliegenden Fall (Az: V ZR 155/18) hatten die Eigentümer dreier nebeneinanderliegenden Grundstücke, die mit aneinandergrenzenden Häusern bebaut sind, die Eigentümerin der nebenliegenden Grundstücke verklagt. Diese hatte nach jahrelanger Duldung eines Weges durch ihre Grundstücke, mit dem Bau einer Toranlage und somit der Sperrung des Weges

begonnen. Dadurch war es den Klägern nicht mehr möglich ihre Garagen, welche sich im hinteren Teil ihres Grundstücks befinden, zu erreichen.

„Das Landgericht entschied zunächst zu Gunsten der Kläger und veranlasste die Beklagte, den Bau der Toranlage zu stoppen. Auch das Oberlandesgericht (OLG) Köln wies die Berufung der Beklagten zurück, mit der Begründung, den Klägern stehe aufgrund des Gewohnheitsrechts auch weiterhin die Nutzung des Weges zu“, erläutert Takjas von McMakler und führt weiter aus: „Der Bundesgerichtshof hat nun jedoch das Urteil aufgehoben und zurück an das Oberlandesgericht verwiesen, da die Kläger sich nicht auf das Gewohnheitsrecht berufen können.“

Gewohnheitsrecht entsteht durch längere tatsächliche Ausübung, die eine dauernde und ständige, gleichmäßige und allgemeine ist und von den Beteiligten als verbindliche Rechtsnorm anerkannt wird. Die Richter begründeten ihr Urteil mit dem Verweis, dass Gewohnheitsrecht lediglich zwischen einer Vielzahl von Rechtindividuen und in Bezug auf eine Vielzahl von Rechtsverhältnissen entstehen kann, nicht aber beschränkt auf ein konkretes Rechtsverhältnis zwischen einzelnen Grundstücksnachbarn. Gewohnheitsrecht ist also so etwas wie ein ungeschriebenes Gesetz. Das Oberlandesgericht Köln wird nun in dem vorliegenden Fall zu klären haben, ob den Klägern ein Notwegerecht zusteht sowie ob vertragliche Regelungen eines Wegerechts mit Voreigentümern bestanden, an welche die Beklagte gebunden ist.

Fazit

„Die jahrzehntelange Duldung der Querung des eigenen Grundstücks kann eine vertragliche Vereinbarung grundsätzlich nicht ersetzen. Wer das Wegerecht als Grunddienstbarkeit ins Grundbuch eintragen lässt, kann sichergehen, dass dieses auch bestehen bleibt, wenn sich die Eigentumsverhältnisse ändern. Denn die Grunddienstbarkeit lässt sich nur löschen, wenn beide Parteien der Auflösung zustimmen oder sie von vornherein befristet ist“, resümiert Philipp Takjas von McMakler.

Über McMakler

McMakler (www.mcmakler.de) ist ein in Deutschland, Österreich und Frankreich aktiver Full-Service Immobiliendienstleister und verbindet seit 2015 modernste digitale Analyse-, Vermarktungs- und Kommunikationstechnologien mit der persönlichen Beratung seiner Kunden durch eigene Makler vor Ort. Mit diesem hybriden Geschäftsmodell hat sich McMakler zu einem Pionier der Digitalisierung in der Maklerbranche und zu einem der schnellst wachsenden Immobilienunternehmen Deutschlands entwickelt. Das Unternehmen, mit Hauptsitz in Berlin, beschäftigt aktuell mehr als 550 Mitarbeiter, davon 270 eigene Makler. Felix Jahn startete den Hybrid-

McMakler PRESSEMITTEILUNG

Immobilienmakler als Gründungsinvestor und Executive Chairman und übernahm 2018 zusätzlich die CEO-Funktion. Mitgründer und Geschäftsführer ist Lukas Pieczonka.